Gemeente Zeist

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Zeist.

Nr. 55595
23 juni
2015

Gemeente Zeist - Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 Gemeente Zeist

Woningmarkt regio Utrecht



Inhoudsopgave

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN
Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1.Aanbodmodel	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
2.Advertentiemedium	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
3.Bemiddeling	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
4.Bereidverklaring	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
5.Burgemeester en wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist.
6.Doorstromer	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1.1, lid 15.
7.Echte dienstwoning	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
8.Economische binding	De binding van een persoon aan de woningmarktregio waarbij die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit deze woningmarktregio.
9.Eigen toegang	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
10.Eigenaar	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
11.Groepswonen	Gelijk aan definitie woongroep..
12.Huishouden	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
13.Huisvestingsvergunning	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
14.Huurprijs	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
15.Huurprijsgrens	Liberalisatiegrens.
16.Ingezetene	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning
17.Inkomen	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
18.Inkomensgrens van de doelgroep	De grens van de doelgroep volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (TRDAEBTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
19.Inwoning	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
20.Kamer	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.
21.Koopprijs	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald of de WOZ-waarde op 1 januari, jaar van vergunningaanvraag.
22.Koopprijsgrens	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen.
23.Laatste Kansbeleid	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
24.Liberalisatiegrens	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
25.Lokaal woningzoekenden	-Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding en -woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven
26.Lotingmodel	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
27.Maatschappelijke binding	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: -personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en

	-personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs
28.Mantelzorg	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
29.Onzelfstandige woonruimte	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
30.Overige woningzoekenden	Alle woningzoekenden die niet als doorstromer kunnen worden aangemerkt
31.Rekenhuur	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
32.Splitsingsvergunning	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
33.Standplaats	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
34.Starter	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
35.Statushouder	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.
36.Studentenwoning	Woonruimte met een vloeroppervlakte van 12m2 tot 45 m2, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
37.Toewijzingssysteem	Het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
38.Vloeroppervlakte	De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
39.Vergunning wijziging 39. woonruimtevoorraad	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
40.Wet	De Huisvestingswet 2014.
41.Wezenlijke voorzieningen	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
42.Woningmarktregio	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.
43.Woningtypen	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: -nultredenwoningen: woningen die zonder trap bereikbaar zijn evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 en ouder; -woningen met zorgvoorzieningen (aanleunwoningen/beschutte woningen): zelfstandige woningen waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; -woningen voor minder validen: ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een minder valide persoon; -jongerenwoningen: woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; -wisselwoningen: woningen die ten behoeve van tijdelijke bewoning worden aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; -plankwoningen: woningen die op de nominatie staan ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kunnen worden gegeven; -eengezinswoning; -flat - parterre; -flatwoning vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); -bovenwoning; -benedenwoning; -maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
44.Woningzoekenden	Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.
45.Woongroep	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen.
46.Woonruimte	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
47.Woonvorming	Woonruimte verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.
48.Zelfstandige woonruimte	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen.
49.Zoekprofiel	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
   b. onzelfstandige woonruimte;
   c. woonschepen;
   d. ligplaatsen voor woonschepen en
   e. zelfstandige studentenwoningen met een vloeroppervlakte minder dan 30 m2.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
   a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
   b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. aan wie de vergunning wordt verleend;
   b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
   c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
   d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
   c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 34.911 (peildatum 1 januari 2015) en
   d. in oplopende volgorde:

1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en
2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.
2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en statushouders.
3. In afwijking van lid 1 kan voor huurwoningen met een huurprijs vanaf € 618,25 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot €44.659 (peildatum 1 januari 2015).
4. De in het vorige lid 3 genoemde huurprijs en inkomen worden jaarlijks per 1 januari aangepast.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt voorts aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum

waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.

2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.
3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
   a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

1 Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:

a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving en
d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie.

2 In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:

a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder;
b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.

3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:

a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
   - door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
   - geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.

b. het een moeilijk plaatsbare betreft:
   - die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
   - ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
   - gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;

c. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.

4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.

b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van de tabel 1:

Tabel 1

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Inkomen		Rekenhuur
Tot en met 22 jaar	Alle cat. zonder kinderen	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 403,06
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons inclusief kinderen	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 576,87
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer inclusief kind(eren)	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 618,24
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
23 - 65 jaar	Eenpersoon	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 576,87
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 576,87
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 618,24
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
65 jaar en ouder	Eenpersoon	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 576,87
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 576,87
		€ 21.951 - € 29.825	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.826	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer	Tot en met € 21.950	Voorrang	Tot en met € 618,24
		€ 21.951 - € 29.825	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.826	Geen voorrang	

2. De in artikel 2.4.1, lid 1 en lid 2. gebruikte rekenhuur en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens artikel 27 van de wet op de huurtoeslag.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid

1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen.
2. a. De voorrangregels hebben betrekking op:
   A. Bezettingsnorm
   B. Woningtype
   C. Doorstroming
   D. Binding
   E. Bijzondere doelgroepen
   b. De voorrangsregels worden toegepast met de navolgende voorwaarden:

A. Bezettingsnorm

1. Meerpersoonshuishoudens hebben voorrang bij woonruimte met vier of meer kamers, met inachtneming van de volgende tabel:

	Kamers woonruimte	
Huishouden naar personen	**3 of minder**	**4 of meer**
2 of meer	n.v.t	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

2. Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

B. Woningtype

1.De volgende woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.

Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, bij woonruimte die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen.
Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon.
Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte, na instemming van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal, opnieuw worden aangeboden voordat andere woningzoekenden in aanmerking komen.

C. Doorstroming

1. Regeling van groot naar kleiner
   a. Burgemeester en wethouders kunnen voorrang verlenen aan doorstromers met de regeling van groot naar kleiner.

2. Doorschuifregel
   a. Burgemeester en wethouders kunnen regels opstellen voor doorschuiven binnen een complex.
   b. De toepassing van de doorschuifregel is transparant.
   c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.

D. Bindingsregel

1. In de gemeente Zeist is de bindingsregel van toepassing voor het beschikbare aanbod in de kern Austerlitz.
2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
   a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden
   b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:

1e. lokaal woningzoekende met urgentie
2e. lokaal woningzoekende
3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
4e. niet – lokaal woningzoekende
   c. In afwijking van lid b. kunnen burgemeester en wethouders bij de volgorde in lid b na 1e woningzoekende, voorrang verlenen aan de niet-lokaal woningzoekende met een indicatie als er sprake is van een woningtype met zorgvoorzieningen of voor minder validen.
   d. De criteria afgifte eerste urgente bij urgenten en inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

E. Bijzondere doelgroepen

1. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
   b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
   c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden alle van toepassing zijn:
   a. de woningzoekende is ingezetene en
   b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio en
   c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie en
   d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien en
   e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en
   f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
   g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en

h. het inkomen is niet hoger dan € 44.659.

2. De in het vorige lid gestelde voorwaarden:
   a. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van maatschappelijke indicatie, indicatie statushouders en gedupeerden aanbodsysteem.
   b. lid 1e. tot en met 1h. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
   c. lid 1a. en 1b. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een mantelzorgindicatie, waarbij de aanvrager van een mantelzorgindicatie wel beschikt over zelfstandige woonruimte.

3. a. Er zijn de volgende indicatiegronden voor urgentie:
   A. Sociale indicatie
   a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen
   b. Relatiebeëindiging

c. Financiële omstandigheden
B. Medische indicatie
C. Mantelzorgindicatie
D. Volkshuisvestelijke indicatie
E. Maatschappelijke indicatie
a. Huiselijk geweld
b. Uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling.
F. Statushouders
G. Gedupeerden aanbodsysteem
b. Een urgentie wordt verleend onder de navolgende genoemde bepalingen:

A. Sociale indicatie
Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen van de woningmarktregio die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de woningmarktregio gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:
a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen
Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:
- het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

Het verzoek om sociale indicatie voor urgentie moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
b. Relatiebeëindiging
In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:
- de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot
  minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en
- er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
- geen van de partners door middel van overname van de huurovereenkomst of de hypotheek, dan wel
  op andere wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien

Wordt aan deze voorwaarden voldaan dan wordt één urgentie toegekend en wel aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor het/de minderjarig(e) kind(eren) draagt. Wordt de zorg gelijk verdeeld dan wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.
Een urgentieaanvraag op grond van relatieverbreking kan worden ingediend:
- bij echtscheiding op het moment dat de aanvraag daartoe bij de rechtbank is ingediend, maar uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
- bij een geregistreerd partnerschap op het moment dat partnerschap wordt beëindigd maar uiterlijk drie maanden daarna;
- bij een samenlevingscontract op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin

bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna;
- bij een samenleving zonder contract op het moment dat de ene partij de ander door middel van een
aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen.

Bij het ontbreken van de in dit lid bepaalde documenten kan de aanvraag worden ingediend zodra, doch uiterlijk binnen drie maanden nadat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen).

c. Financiële omstandigheden

Ingezetenen, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen zijn geraakt dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijk woonlastenfonds, dan wel een vergelijkbare gemeentelijke regeling, met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

B. Medische indicatie

1. Ingezetenen, die in een om medische redenen (fysiek/psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en om die reden een indicatie voor andere woonruimte hebben ontvangen, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Datzelfde geldt voor ingezetenen die te maken hebben met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, kan aan ingezetenen urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is.

C. Mantelzorgindicatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden alle van toepassing:
   a. Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.burgemeester en wethouders bepalen de zorgvraag en dat de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
   b. degenen die mantelzorg verleent / ontvangt dient ingeschreven te staan als woningzoekende;
   c. degenen die mantelzorg verleent / ontvangt heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
   d. de reisafstand tussen mantelzorg en mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, gemeten volgens de kortst mogelijke route;
   e. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
   f. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.

2. Overige bepalingen:
   a. de urgentie wordt uitsluitend verstrekt bij een positief advies van de uitvoerende instantie van de Wmo uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger en
   b. burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor de beoordeling.

D. Volkshuisvestelijke indicatie

1. Huurders en eigenaar-bewoners van woonruimte in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij afgifte van de urgentie als hierboven bedoeld bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

E. Maatschappelijke indicatie

1. Woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende

hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie. Onder deze cliënten worden in ieder geval verstaan vrouwen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" huis.

2. De gemeente en/of de woningmarktregio maakt afspraken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

F. Indicatie statushouders indicatie

Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders. Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling.

G. Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie gedupeerden aanbodsysteem toekennen. Voorwaarde bij deze indicatie is een positief advies van de regionale klachtencommissie.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een sociale, medische of mantelzorgurgentie in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij mantelzorgindicatie, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.
   b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
      - de aard van de persoonlijke problematiek;
      - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
      - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is.
      - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op
        andere wijze geschikte huisvesting te vinden.

   c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.

2. a. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
   b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.

3. Een aanvraag kan voor één indicatiegrond worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden met een sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van flatwoningen vanaf de 1e verdieping. In geval van een medische en mantelzorgindicatie kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren
4. Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgifte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de aanvrager de urgentie verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
   a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
   b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft aangeboden gekregen.

4. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
   b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
   c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
      - het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
      - het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
      - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
      - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.

   d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.

2. Het bepaalde in lid 1a. en 1b. is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.

3 Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:

a. woonruimte verdeeld via bemiddeling ;
b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
c. standplaatsen voor woonwagens;
d. beheerdersbelang;
e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep;
f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
   b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens a. wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder 1a., voorrang boven alle andere kandidaten, indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel, de voorrangregels in paragraaf 2.4 en zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
   b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.

c. In afwijking van a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1 Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

2 a. De regels hebben betrekking op:

A. Lotingmodel

B. Standplaatsen via woongroepmodel

C. Beheerdersbelang

D. Woongroepen

b. De navolgende voorwaarden zijn van toepassing:

A. Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
   b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.

2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

B. Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
   a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
   b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
   c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing woongroepmodel met voordrachtregeling
   a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.
   b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
   a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
   b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
   c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
   d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
   e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
   f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
   g. voor lid a. tot e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.
5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
   b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder a.

6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

C. Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie, de beheerder. Of er sprake is van een beheerdersbelang is primair ter beoordeling aan de woningcorporatie, maar ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen een beheerdersbelang herkennen en aankaarten bij de woningcorporatie.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
   a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
   b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
   c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

D. Woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
2. a. Vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt door de woongroep zelf toegewezen.
   b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.
   c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

E. Bemiddeling

1.Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJK WOONBELEID

1. Burgemeester en wethouders kunnen ter uitvoering van deze verordening beleidsregels vaststellen ter bevordering van gemeentelijk woonbeleid.
2. De beleidsregels worden afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
3. Het gemeentelijke woonbeleid in de gemeente Zeist heeft in ieder geval betrekking op:
   a. Woongroepen
   b. Bijzondere doelgroepen
   c. Doorstroming van groot naar beter
   d. Loting

2. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
   a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
   b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
   c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
   d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;

e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
   a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
   b. Koopwoningen tot de koopprijsgrens.

Artikel 4.1.2 Vergunningvereiste

1 Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken waardoor de woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.

2 Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 4.1.2 lid 1 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;
b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woonruimte;
c. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
   a. naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
   b. gegevens over de huidige situatie:
      - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
      - huur- of koopprijs;
      - aantal kamers;
      - woonoppervlak;
      - woonlaag en
      - staat van onderhoud;

   c. gegevens over de beoogde situatie:
      - bestemming
      - bouwtekening

   d. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
      - verwachte huur- of koopprijs;
      - naam van de toekomstige bewoner(s);
      - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
      - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 4.1.4 Voorwaarden vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
   a. de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
   b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.

4. Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.

Artikel 4.1.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning intrekken, indien:
   a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woonvorming;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat in stand laten van de vergunning zal leiden tot een structureel overlastpatroon, in de vorm van ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.

2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder, bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, die ervoor zorg dragen dat de overlastgevende situatie wordt beëindigd.

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied

1 Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
   a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
   b. Koopwoningen tot de koopprijsgrens.

Artikel 4.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
   a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten
   b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
   c. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, overlegging van andere stukken.

Artikel 4.2.4 Voorwaarden of voorschriften

1. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:

a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en
b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

2. In aanvulling op lid 1 kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of voorschriften aan de splitsingsvergunning verbinden.

Artikel 4.2.5 Weigeringsgronden

1. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd als:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
   b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
   c. de onder a. en b. genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

Artikel 4.2.6 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
   a. niet binnen en jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
   b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 4.2.4 lid 2, niet worden nageleefd;
   c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
   b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid.
b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 5.3 Intrekking en overgangsbepaling

1. De Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht is ingetrokken door het algemeen bestuur BRU op 24 juni 2015.
2. Al verleende vergunningen onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
3. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE ZEIST.

Gemeente Zeist

Artikel 5.6 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 09-06-2015.

Voorzitter, Griffier,
drs. J.J.L.M. Janssen, mr. J. Janssen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid 7 Dienstwoning
In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterwoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

Lid 8. Doorstromer
Diegenen die op 1 maart 1997 als doorstromer staan geregistreerd behouden het recht om mee te dingen naar het aanbod als doorstromer, ook als de huidige huur hoger is dan de maximale huurprijsgrens. Voor nieuwe inschrijvingen geldt dat wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

Lid 9. Economische binding
Een economische binding aan de woningmarktregio wordt in elk geval aangenomen indien:
- iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de woningmarktregio in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoont dat de zetel van zijn bedrijf in de woningmarktregio is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:
- de zetel van het bedrijf of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de woningmarktregio gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

Lid 10. Eigen toegang
Een eigen huisnummer wordt toegekend als de woning voldoet aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn gesteld aan woonfuncties dan wel aan het programma van eisen behorende bij het splitsen van woonruimte.

Lid 19. Inkomensgrens van de doelgroep
De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2015 is de inkomensgrens € 34.911 (MG2014-02).

Lid 23. Koopprijsgrens
Het maximale aankoopbedrag om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheekgarantie vanaf 1 juli 2015, is € 245.000.

Lid 25 Liberalisatiegrens
De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 215 is de liberalisatiegrens € 710,68 (MG2014-02)

Lid 27 Maatschappelijke binding
Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van:
- personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

Lid 43. Woongroep
Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de woongroep en de hospitasituatie.
Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling Van Woonruimte.

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied
In 2014 is een schaarste onderzoek uitgevoerd voor de woningmarktregio (RIGO, schaarste in de regio Utrecht, november 2014) . Conclusie: in de woningmarktregio zijn alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens schaars. Schaarste wordt bepaald door een wachttijd, voor het merendeel van de woningzoekenden, van minimaal twee jaar. De wachttijd is de verstreken inschrijfduur op het moment dat de woning aan de woningzoekende is verhuurd.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning
Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening
Lid 1 Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 2 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.
Lid 3 Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een de laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Lid 4 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2015 bedraagt deze grens € 618,24 (MG2014-02). Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding
Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden
Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden
Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.
Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

1. Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
2. Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
3. Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen
Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur
Lid 1 "Uit een onderzoek dat RIGO en WoningNet eerder uitvoerden in opdracht van U10 is (…) gebleken dat er negatieve effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte zijn voor lage inkomensgroepen, niet in termen van slaagkansen en benodigde wachttijden, maar wel in termen van betaalbaarheid. Aan die uitkomsten is door de gemeenten (en corporaties) de conclusie verbonden de bestaande huurinkomensnormen aan te scherpen, waardoor een groter deel van het aanbod gereserveerd wordt voor lage inkomens. Het gaat om voorrang ten opzichte van huishoudens met een hoger inkomen." (p17, Schaarste in de regio Utrecht).

Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid
Lid 2b A. Bezettingsnorm
Optie 1: Vier of meer kamers worden met voorrang toegewezen aan minimaal tweepersoonshuishouden. Voorkomen wordt dat eenpersoonshuishouden in grote woningen terecht komen.
Optie 2 is specifiek naar oppervlakte en kamertal. Met name grote huishoudens krijgen voorrang bij de grote woningen. Hiermee kan ook worden gestuurd op de betaalbaarheid. Met name grote huishoudens zijn kwetsbaar en met deze tabel kan een goedkope en grote woning ook terecht komen bij dit huishouden. In onderzoek naar de betaalbaarheid in de regio werd geconcludeerd dat de betaalbaarheid verbetert als voorrang op inkomen wordt gecombineerd met voorrang op huishoudensgrootte. Een gemeente kan een optie kiezen maar hoeft dit niet. Er is dan geen voorrang op huishoudensgrootte.

Lid 2b B. Woningtype
1. Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt. De 'Nultredenwoningen' is niet geheel vrij van 'treden' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoningen' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie. 'Woningen voor minder validen' worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.
2. Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert. Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Lid 2b C. Doorstroming
Het aanbodmodel biedt de mogelijkheid om woningzoekenden met voorrang door te laten stromen, van een grote woning naar een kleine woning. Deze doorstroming kan ook wordt gerealiseerd via bemiddeling of andere wijze, als de gemeente aanvullende regels stelt. Bijvoorbeeld als er korting wordt gegeven op de huur, hierbij kan het noodzakelijk zijn dat de verhuizing plaats vindt binnen het bezit van één verhuurder.

Lid 2b D. Bindingsregel
1.Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekenden gelden.
Bijvoorbeeld het betreft een relatief kleine gemeenschap met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel van het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg.
Het gebruik van de bindingsregel wordt beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast binding kan een gemeente ook behoefte hebben om deze ruimte te gebruiken voor andere regelingen.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In punt a. van lid één wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term 'ingezetene' voorbehouden aan degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Lid 3 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen. Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

1. indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
   - bij overlast van buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
   - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.

2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 3a A b.Relatiebeëindiging

Bij de urgentie voor 'relatieverbreking', zijn vanaf 1 juli 2015, de voorwaarden aangescherpt. Het gaat om de woonurgentie van de kinderen en niet om de ouders. Zodra één van de ouders de kinderen woonruimte kan bieden is er geen sprake van een urgentie.
Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;
- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen;
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Lid 3a C. Mantelzorgindicatie

1d. Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen en huis en school. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Lid 3a E. Maatschappelijke indicatie

De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf
- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen
- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Lid 3a G. Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woonruimteverdelingssysteem Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten.

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Gemeenten moeten zelf bezien of een dergelijke verruiming ten opzichte van de algemene regel in een individueel geval nodig is.
Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De be-

woner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte
Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem
Lid 1 Regels zijn opgenomen om:
- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en
- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren. Na 1 juli 2015 wordt onderzocht naar mogelijkheden om een transparant regionale systeem uit te breiden met overige verhuurders.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen. Het begrip ‘woongroep’ wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 43.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel
Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status urgent niet geldig is. Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex. Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

Artikel 2.6.3 Verdeelsysteem en gemeentelijke woonbeleid
Lid 2b A. Lotingmodel
Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Lid 2b C. Beheerdersbelang
Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):
- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.
- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

Toelichting Hoofdstuk 3 Gemeentelijk woonbeleid
Voorbeeld formulier beleidsregels
Burgemeester en wethouders van de gemeente ... geven uitvoering aan het gemeentelijke woonbeleid.
Gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015,

Gemeente Zeist

Met de volgende beleidsregels:

Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid

A. Bezettingsnorm
B. Woningtype
C. Doorstroming
D. Binding
E. Bijzondere doelgroepen

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

A. Lotingmodel
B. Standplaatsen via woongroepmodel
C. Beheerdersbelang
D. Woongroepen
E. Bemiddeling

Experimenten

Toelichting Hoofdstuk 4 Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 4.1.4 Criteria voor vergunningverlening

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen drie belangen. Het aanvragersbelang (het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad) en de leefbaarheid (het belang van het beschermen van de leefbaarheid van het woon-en leefmilieu in een complex, straat of buurt).
Wanneer aan het aanvragersbelang voorrang wordt verleend, moet de vergunning worden verleend. Weigeringsgrond bij vergunningverlening is mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt. Onder woon- en leefmilieu wordt onder andere verstaan, de situatie ten aanzien van gevoelens van (on)veiligheid, onderhoud van woningen en woonomgeving, parkeerdruk, sociale samenhang.

Toelichting Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.
Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.
Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.
Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of
- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te verwerven.

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 5.2 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2e overtreding	Kolom C Boete bij 3e overtreding	Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid				
	-niet bedrijfsmatig	€ 5.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
	-bedrijfsmatige	€ 7.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	artikel 4.1.2, artikel 4.2.2. en artikel 4.2.4 tweede lid				
	-niet bedrijfsmatig	€ 7.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
	-bedrijfsmatig	€12.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
Overtreding IV In afwijking van het gestelde bij overtreding III geldt bij het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning	artikel 4.1.2				
	-niet bedrijfsmatig	€ 3.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-
	-bedrijfsmatig	€ 12.500,-	€ 15.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
	-niet bedrijfsmatig	€ 1.500,-	€ 3.000,-	€ 8.000,-	€ 18.500,-
	-bedrijfsmatig	€ 6.250,-	€ 7.500,-	€ 15.000,-	€ 18.500,-
	Bij een vervallen of verlopen omzettings-vergunning	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 12.500,-	€ 18.500,-